

TE OGH 1986/4/3 8Ob643/85

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.04.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kralik, Dr.Vogel, Dr.Kropfitsch und Dr.Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Rudolf K***, Kaufmann, Elisabethstraße 18, 2380 Perchtoldsdorf, und 2) Barbara G***, Geschäftsfrau, Eddagasse 15, 1100 Wien, beide vertreten durch Dr.Dietrich Roessler, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Ö*** PROVINZ DER G*** DES G***

H*** (S***), Habsburgergasse 12, 1010 Wien,

vertreten durch Dr.Hans Frieders, Dr.Haimo Puschner und Dr.Christian Tassul, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung (Streitwert S 350.000,--), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 5. Juni 1985, GZ.41 R 316/85-19, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31. Dezember 1984, GZ.48 C 122/84-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 13.571,59 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin Barauslagen von S 480,-- und Umsatzsteuer von S 1.190,14) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger begehrten die Feststellung, daß sie berechtigt seien, ihre Hauptmietrechte an dem von ihnen gemieteten Geschäftslokal top.Nr.VII und VIII in dem der Beklagten gehörigen Haus in Wien 1., Kohlmarkt 11, gemäß dem Inhalt des gesamten Mietvertrages vom 17.11.1975 samt den beiden Schreiben vom 17.11.1975 mit allen Rechten und Pflichten an dritte Personen mit Ausnahme des Weitergaberechtes weiterzugeben bzw. zu übertragen. Sie brachten dazu im wesentlichen vor, sie seien gemäß dem Mietvertrag vom 17.11.1975 Mieter des Geschäftslokales top.Nr.VII und VIII im Haus der Beklagten in Wien 1., Kohlmarkt 11 = Michaelerplatz 4. Der damalige (weltliche) Hausverwalter der Beklagten Manfred G*** habe den Klägern gegen Zahlung von S 540.000,-- die Hauptmietrechte an dem Geschäftslokal eingeräumt, ihnen die Zustimmung zu notwendigen Instandsetzungs- und Umbauarbeiten erteilt und ihnen hinsichtlich des Bestandgegenstandes ein Weitergaberecht auch an Branchenfremde zu gleichen Bedingungen zugestanden. Nunmehr bestreite die Beklagte den Bestand dieses Weitergaberechtes.

Die Beklagte wendete im wesentlichen ein, ihr ehemaliger Buchhalter Manfred G*** sei bei Abschluß des Mietvertrages mit den Klägern auch nicht dem äußeren Anschein nach zur Einräumung eines Weitergaberechtes berechtigt gewesen. Auch dann, wenn das vollmachtslose Handeln ihres damaligen Angestellten der Beklagten bzw.

ihrem zuständigen Vertretungsorgan zuzurechnen wäre, wäre die Beklagte an eine derartige Vereinbarung nicht gebunden, da die erforderliche Zustimmung der Konsultoren und das Gutachten des Provinzfinanzrates nicht eingeholt worden sei. Eine nachträgliche Genehmigung des den Beklagten eingeräumten Weitergaberechtes sei seitens der Beklagten nicht erfolgt.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Es stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Die Kläger sind auf Grund des Mietvertrages vom 17.11.1975 gemeinsam Hauptmieter des Geschäftslokales top.Nr.VII und VIII im Haus Wien 1., Kohlmarkt 11 (Ecke Michaelerplatz 4). Die Beklagte ist seit 1980 grundbürgerlicher Eigentümer dieser Liegenschaft. Auf Grund einer Vereinbarung mit dem damaligen Liegenschaftseigentümer (C*** C*** R*** ST.PAULI A*** AD ST.M***

IN WIEN = B***-C*** zum heiligen Michael in Wien)

verwaltete die Beklagte schon zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages die Liegenschaft.

Manfred G*** war vom 1.4.1964 bis 1.3.1977 Dienstnehmer der Beklagten. Er führte mit Zustimmung des Provinzials der Häuserverwaltung. Die Kanzlei der Häuserverwaltung der Beklagten befand sich in Wien 1., Habsburgergasse 12, im ersten Stock. Neben der Haustür in der Habsburgergasse war eine Messingtafel mit dem Hinweis "Provinzialat der S*** - 1.Stock, Hausverwaltung" angebracht. Manfred G*** übte alle jene Tätigkeiten aus, die üblicherweise von Hausverwaltern durchgeführt werden. Er schloß Mietverträge ab. Weniger wichtige Mietverträge durfte er überhaupt eigenständig aushandeln und abschließen. Darüber berichtete er nachträglich summarisch dem Provinzoberen. Seit 11.10.1975 ist dies Provinzial Albrecht C***. Bei wichtigeren Mietverträgen, so etwa im vorliegenden Fall der Vermietung des Geschäftslokales am Kohlmarkt an die Kläger, berichtete G*** dem nach außen für den Orden vertretungsbefugten Provinzial, daß ein Mietvertragsabschluß bevorstehe. Üblicherweise wurde die Höhe der vom Mietinteressenten für die Einräumung der Mietrechte zu bezahlenden "Spende" zwischen G*** und dem Provinzial besprochen.

Im Rahmen der Hausverwaltung verhandelte G*** mit Ämtern; er vertrat die Beklagte in § 7-Verfahren und verhandelte mit Handwerkern. Zu ihm kamen die Mieter in Angelegenheiten, die die Hausverwaltung betrafen. Wenn Besuche des Hausverwalters in den Häusern notwendig wurden, führte er sie durch. Er erstellte die Mietzinsvorschreibungen und Abrechnungen und darüber hinaus die Bilanzen für die gesamte Ordensprovinz. Zur Unterfertigung von Urkunden namens der Hausverwaltung erhielt er eine Stampiglie "Österr.Provinz der S*** Häuserverwaltung Wien I, Habsburgerg.12" zur Verfügung gestellt, die er auch im vorliegenden Fall verwendete.

Der Erstkläger erwarb vom vorherigen Hauptmieter E*** die im Bestandobjekt von diesem betriebene Kunsthändlung N***. Auf Grund eines gespaltenen Mietverhältnisses hätte der Erstkläger diese Kunsthändlung im Mietobjekt weiterführen können, ohne daß sich an der Höhe des zu entrichtenden Hauptmietzinses etwas geändert hätte. Das wußte auch der Erstkläger. Da er aber umfangreiche Investitionen im Objekt plante und diese auch nicht verloren sein sollten, bemühte sich der Erstkläger, selbst die Hauptmietrechte, die Genehmigung des Hauseigentümers zu den Umbauarbeiten und ein Weitergaberecht (im Sinne einer Vertragsübernahme auch durch Branchenfremde) zu erlangen. Gegen eine "einmalige Zahlung" von S 500.000--, S 40.000-- an Umsatzsteuer und S 2.500-- für Vertragsvergebührungen wurden ihm und seiner Tochter, der Zweitklägerin, am 17.11.1975 die Hauptmietrechte samt den gewünschten weiteren Nebenrechten vom Hausverwalter G*** eingeräumt. Daß der Hausverwalter für die Einräumung des Weitergaberechtes nicht ermächtigt war, war dem Erstkläger nicht bekannt. Er wurde auch in keiner Weise darauf hingewiesen. Über diese Einigung wurden folgende mit 17.11.1975 datierte Urkunden von G*** errichtet:

a)

ein Hauptmietvertrag,

b)

eine Urkunde über das eingeräumte Weitergaberecht folgenden Inhaltes:

"Die Hausverwaltung St.M***, 1010 Wien, Habsburgergasse 12, gestattet Herrn Rudolf K*** sowie seiner Tochter Barbara, das von ihm gemietete Geschäftslokal... an Dritte weiterzugeben. Sollte ein solcher Fall eintreten, so legt die

Hausinhabung Wert darauf, daß der Dritte die Stellung des Hausherrn (Orden) sowie die unmittelbare Nähe der Kirche berücksichtigt. Der vom Dritten betriebene Geschäftszweig darf weder ein Nachlokal noch eine den moralischen Gesetzen des Ordens und der Kirche widersprechende Branche sein."

Über Ersuchen des Erstklägers setzte G*** zur Verdeutlichung des Vertragswillens folgenden Nachsatz hinzu:

"Die Bedingungen bei Geschäftsübernahme von einem Dritten sind die gleichen wie bei Vertragsabschluß mit Herrn Rudolf K***."

Diese Urkunde ist von G*** mit der beschriebenen Stampiglie und vom Erstkläger gefertigt. Bei Verwendung der Worte "an Dritte weiterzugeben", gingen beide übereinstimmend davon aus, daß dies mit "an Branchenfremde" gleichzusetzen sei.

c)

eine Zustimmungserklärung zu den Umbauarbeiten und

d)

eine Quittung. Auch wenn diese nur von einer einmaligen Zahlung "zur Erwerbung der Hauptmietrechte" spricht, so lautete dennoch die abgeschlossene Vereinbarung zwischen G*** und dem Erstkläger dahingehend, daß die "Spende" für alle drei eingeräumten Rechte, nämlich Hauptmietrecht, Weitergaberecht und Umbaugenehmigung, gegeben wird.

Die S 542.500,-- wurden durch G*** von der Bank des Erstklägers abgeholt. Lediglich S 380.500,-- (darin enthalten S 350.000,-- als einmalige Zahlung) wurden von G*** an den Provinzökonom Pater Gerhard S*** mitsamt dem Hauptmietvertrag übergeben. Die weiteren Urkunden lagen bis vor diesem Rechtsstreit nicht in den Unterlagen der Beklagten auf. Der Hauptmietvertrag wurde später vom Provinzial (nach Unterrichtung durch G***) geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Von der Einräumung des Weitergaberechtes wurde ihm von G*** nicht berichtet, ebensowenig darüber, daß dieser mehr kassiert hatte als er ablieferte. Ordensintern schreiben die Provinzstatuten der Beklagten bei Veräußerung wertvoller Güter, beim Ver- und Entleihen bedeutender Geldbeträge, bei Belastung von Gütern mit Hypotheken und bei Genehmigung von Ausgaben der Häuser zwischen S 50.000,-- und S 100.000,-- die Notwendigkeit der Zustimmung der Konsultoren vor. Bei Ausgaben über S 100.000,-- ist ein Gutachten des Provinzfinanzrates (Finanzkommission, beratendes Organ der Konsultoren) einzuholen.

Weder im konkreten Fall der Vermietung an die Kläger noch überhaupt im Zusammenhang mit der Einräumung von Mietrechten wurden jemals die Konsultoren der Beklagten um ihre Zustimmung befragt. Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß die Beklagte das von ihrem damaligen Dienstnehmer Manfred G*** den Klägern eingeräumte Weitergaberecht gegen sich gelten lassen müsse, weil eine Zustimmung der nach innerkirchlichem Ordensrecht in gewissen Fällen beizuziehenden Konsultoren für das hier zu beurteilende Rechtsgeschäft nicht erforderlich gewesen wäre. Selbst im Falle der Erforderlichkeit einer solchen Zustimmung nach innerkirchlichem Recht sei der Provinzial des Ordens auf Grund der Bestimmungen des geltenden Konkordates für den staatlichen Bereich ohne Rücksicht auf die Zustimmung des maßgeblichen Ordensgremiums abschlußberechtigt gewesen. Er habe dem Hausverwalter G*** stillschweigend eine Abschlußvollmacht erteilt, die diesen auch nach außen hin zur Einräumung eines Weitergaberechtes legitimiert habe. Im übrigen habe die Beklagte durch Zuwendung des Vorteiles aus dem Geschäft dieses nachträglich genehmigt.

Der gegen diese Entscheidung gerichteten Berufung der Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil keine Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,-- übersteigt.

Das Berufungsgericht traf nach Beweisergänzung folgende zusätzliche Feststellungen:

Der Erstkläger hatte vom Vermieter des Bestandobjektes in Erfahrung gebracht, daß er sich wegen der Einräumung der Hauptmietrestellung an den Provinzial des Salvatorianerordens zu wenden habe, als welcher ihm ein Pater A*** genannt wurde. Der Erstkläger sprach daraufhin einige Tage vor Abschluß des Bestandvertrages beim Provinzial Albrecht C*** vor, der ihm sinngemäß zu verstehen gab, daß er mit diesen Dingen nicht zu tun habe, ihm sagte, er möge zum Herrn Hausverwalter gehen, welcher die Mietverträge mache und ihn in den Raum verwies, in dem Manfred G*** amtierte.

Albrecht C*** wurde am 11.10.1975 zum Provinzial des Salvatorianerordens gewählt, war jedoch zwischen seinem Amtsantritt und Ende 1975 noch Haussuperior im Kollegium der Salvatorianer in Graz und kam in dieser Zeit in

Abständen von 14 Tagen oder drei Wochen nach Wien, um die anfallende Arbeit zu erledigen. Ausgehend von dem vom Erstgericht unbekämpft festgestellten Sachverhalt und seinen ergänzenden Feststellungen führte das Berufungsgericht rechtlich im wesentlichen aus, daß es sich bei der Vorschrift des § 867 ABGB nach ihrer systematischen Stellung im Gesetz um eine die Handlungsfähigkeit auch der kirchlichen juristischen Personen regelnde Bestimmung handle. Dieser Bestimmung sei durch Art.XIII § 2 Konkordat 1933 nicht materiell derogiert worden; die Konkordatsbestimmung sei vielmehr jene Norm, auf welche durch § 867 ABGB verwiesen werde. Die Einräumung eines Weitergaberechtes im Zusammenhang mit dem Abschluß eines Bestandvertrages sei geeignet, die wirtschaftliche Lage eines kirchlichen Institutes im Sinne des c.1533 CIC 1917 zu verschlechtern; sie sei damit nach der Kirchenrechtslehre als alienatio lato sensu anzusehen, auf welche kirchenrechtlich die Bestimmungen der cc.1530 - 1532 CIC 1917 Anwendung zu finden hätten. Durch Art.XIII § 2 Konkordat 1933 seien die kirchenrechtlichen Alienationsbestimmungen aber nicht in vollem Umfang in den staatlichen Rechtsbereich rezipiert worden. Für diese Ansicht biete der Wortlaut des Konkordates keine Deckung. Der erste Absatz des § 2 des Art.XIII Konkordat 1933 enthalte zunächst in seinem ersten Halbsatz den Hinweis auf das kanonische Recht als die Vertretungsbefugnis der kirchlichen Rechtssubjekte in Ansehung der Vermögensverwaltung regelnde Rechtsquelle. Der zweite Halbsatz dieser Bestimmung treffe eine Sonderregelung für Orden und Kongregationen, indem er ausdrücklich eine monokratische Vertretungsbefugnis des Ordensoberen für den staatlichen Bereich statuiere und damit die für den staatlichen Rechtsbereich relevante Vertretungskompetenz klarstelle. Der zweite Absatz des § 2 des Art.XIII Konkordat 1933 verweise in seinem ersten Satz wiederum auf die im kanonischen Recht verankerten Mitwirkungsrechte der innerkirchlich zuständigen Gremien an der Vermögensgebarung und enthalte in seinem zweiten Satz eine Einschränkung der im zweiten Halbsatz des ersten Absatzes statuierten monokratischen Vertretungsbefugnis der Ordensoberen, indem er festalte, daß ohne Zustimmung der zuständigen Kirchenbehörden (oder Ordensoberen) kirchliches Vermögen weder veräußert noch belastet werden könne. Der Ansicht, daß die die Handlungsfähigkeit des Ordensoberen einschränkende Bestimmung des letzten Satzes des zweiten Absatzes des Art.XIII § 2 Konkordat 1933 nicht nur auf die dort genannten Rechtsgeschäfte der Veräußerung und Belastung anzuwenden sei, sondern für alle Rechtsgeschäfte gelte, auf die nach allgemeinem kanonischen Recht gemäß c.1533 CIC 1917 die Bestimmungen der cc.1530 - 1532 CIC 1917 als Veräußerungen im weiteren Sinne Anwendung fänden, stehe entgegen, daß der Text des Konkordates durch Verwendung der Begriffe "veräußert und belastet" einen unübersehbaren Hinweis darauf enthalte, daß die Handlungsfähigkeit des Ordensoberen im Sinne des zweiten Halbsatzes des ersten Absatzes der zitierten Konkordatsbestimmung eben nicht für alle kirchenrechtlich eine alienatio lato sensu darstellenden Rechtsgeschäfte beschränkt sein sollte. Aus der Verwendung des Begriffspaares "Veräußerung und Belastung" müsse geschlossen werden, daß mit der zitierten Konkordatsbestimmung die Handlungsfähigkeit der kirchlichen Organe nur im Umfang des staatlichrechtlichen Inhaltes dieser Begriffe, somit für die Vermögenslage in schwerwiegender Weise beeinträchtigende dingliche Rechtsakte, beschränkt werden sollte. Nichts anderes sei aus der italienischen Fassung der maßgebenden Bestimmung abzuleiten.

Eine generelle Regel für die Auslegung des Konkordates in dem Sinn, daß immer zu beachten sei, daß die Konkordate die universale Durchsetzung des Gesetzbuches der Weltkirche anstreben, nicht aber seine partikuläre Durchlöcherung, stoße auf erhebliche Bedenken. Es möge sein, daß die Bevollmächtigten des Heiligen Stuhles dieses Ziel in den zum Konkordatsabschluß führenden Verhandlungen anstrebten, doch verbiete es das Wesen eines Vertrages als eines zweiseitigen Rechtsgeschäftes, seinen Inhalt nur unter dem Gesichtspunkt der Interessenlage einer Seite auszulegen. Stelle man die Frage nach der Interessenlage des österreichischen Verhandlungspartners, dann könne diese schon nach dem Wesen eines Staates nur mit der Wahrung der Interessen seiner Rechtsunterworfenen beantwortet werden. Daß mit dieser Interessenwahrung auch der Schutz des kirchlichen Vermögensbestandes umfaßt und damit zum Gegenstand der Konkordatsinteressen auf Seiten des österreichischen Verhandlungspartners gemacht worden sei, sei nicht in Abrede zu stellen. Zu den Staatsaufgaben zähle es aber auch, eine möglichst weitgehende Sicherheit gewährende Rechtsordnung zu garantieren und den rechtsgeschäftlichen Verkehr zu schützen. Unter diesem Gesichtspunkt sei schon der zweite Halbsatz des ersten Absatzes des Art.XIII § 2 Konkordat 1933 zu sehen, mit welchem hinsichtlich der Ordensgemeinschaften eine generelle Regelung getroffen worden sei, die im Einzelfall von den Regeln und Konstitutionen oder anderen für die einzelnen Ordensgemeinschaften geltenden speziellen kirchlichen Rechtsnormen abweichen könne. Schon hieraus sei ersichtlich, daß zum einen die auf universale Durchsetzung des Gesetzbuches der Weltkirche gerichteten Intentionen des Heiligen Stuhles in den Konkordatsverhandlungen nicht vollständig durchgesetzt worden seien und daß zum anderen der österreichische

Verhandlungspartner auf den Schutz des rechtsgeschäftlichen Verkehrs bedacht gewesen sei, indem er seine Rechtsunterworfenen offenkundig nicht dem Dickicht des partikularen Ordensstatutarrechtes preisgeben habe wollen, sondern auf der Statuierung einer klaren Vertretungskompetenz hinsichtlich der Ordensgemeinschaften für den staatlichen Bereich bestanden habe. Unter diesem Gesichtspunkt wäre es geradezu unverständlich, wenn der österreichische Verhandlungspartner durch eine (stillschweigende) Rezeption des umfassenden kirchlichen Alienationsbegriffes in den staatlichen Rechtsbereich durch den zweiten Satz des zweiten Absatzes des Art.XIII § 2 Konkordat 1933 den im zweiten Halbsatz des ersten Absatzes der zitierten Norm erreichten Verkehrsschutz seiner Rechtsunterworfenen wieder zunichte gemacht hätte. Vielmehr sei auch aus dieser Überlegung heraus anzunehmen, daß der österreichische Verhandlungspartner eine Beeinträchtigung des Verkehrsschutzes seiner Rechtsunterworfenen im Interesse des Schutzes des kirchlichen Vermögensbestandes eben nur so weit in Kauf zu nehmen bereit gewesen sei, daß die Handlungsfähigkeit der im ersten Absatz des Art.XIII § 2 Konkordat 1933 statuierten Vertreter nicht in allen kirchenrechtlich unter c.1533 CIC 1917 zu subsumierenden Rechtsgeschäften, sondern nur in jenen beschränkt sein sollte, welche den Bestand des Kirchenvermögens zu gefährden geeignet sind, was mit den dinglichen Rechtsakte beinhaltenden Begriffen "Veräußerung und Belastung" zum Ausdruck gebracht worden sei. Der Meinung, daß die staatliche Rechtsordnung über keine Begriffsbestimmung von Veräußerung und Belastung verfüge, weshalb das kanonische Recht zur Füllung dieser Begriffe heranziehen sei, weil ratio legis des Konkordates die Rechtstransformation des Kirchenrechtes in den staatlichen Bereich gewesen sei, sei entgegenzuhalten, daß eine derartige ratio legis des Konkordates ihrer Einseitigkeit wegen als Auslegungsregel abzulehnen sei, daß auch der CIC 1917 keine gesetzliche Definition dieser Begriffe enthalte und daß die staatliche Rechtsordnung zwar keine Legaldefinitionen für die Begriffe Veräußerung und Belastung habe, daß deren Wortsinn im Rechtsleben aber angesichts der zahlreichen sachenrechtlichen Normen des ABGB und seiner Nebengesetze im Sinne der Übertragung des Rechtes an einer Sache (im Gegensatz zur Einräumung einer bloß persönlich wirkenden Verbindlichkeit) seinen auch gesetzlich fest umrissenen Inhalt habe.

Auch die Auffassung, beim zweiten Satz des zweiten Absatzes der maßgebenden Konkordatsbestimmung handle es sich um eine bloße Hervorhebung und Hinweisung für Dritte, nicht aber um eine Spezialregel und die Anführung des Einzeltatbestandes der Veräußerung und Belastung im zweiten Satz wirke in ihrem Umfang nicht konsumierend auf die Bestimmung der Generalklausel über die Kontroll- und Aufsichtsrechte der kirchlichen Organe im ersten Satz des zweiten Absatzes der Konkordatsbestimmung, halte einer Auslegung des Art.XIII § 2 Abs.2 Konkordat 1933 nicht stand.

Für den Standpunkt der Beklagten sei aber auch aus der bisher ergangenen oberstgerichtlichen Judikatur wenig zu gewinnen. Der Blick auf die den vorliegenden Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes zugrundegelegenen Sachverhalte zeige nämlich, daß es sich bei den in Rede stehenden Rechtsgeschäften durchwegs um solche gehandelt habe, die nach staatlichem Recht unter den Begriff der Veräußerung und Belastung fielen, bezüglich welcher Rechtsgeschäfte die Beschränkung der Handlungsfähigkeit der vertretungsbefugten Organe ohnehin unbestritten sei.

Das Berufungsgericht teile im Ergebnis die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes, daß der Provinzial der Beklagten auch unter der Annahme der Erforderlichkeit einer Zustimmung der nach der Verfassung des Ordens vorgesehenen Gremien für den staatlichen Bereich ohne deren Zustimmung wirksam den Klägern die von G*** eingeräumten Rechte selbst hätte einräumen können, weil er das gemäß dem ersten Absatz des Art.XIII § 2 Konkordat 1933 zuständige Vertretungsorgan gewesen sei und die den Klägern eingeräumten Rechte der die Handlungsfähigkeit des Provinzials beschränkenden Ausnahmebestimmung des zweiten Satzes des zweiten Absatzes der zitierten Konkordatsbestimmung nicht zuordenbar seien. Damit verliere die Frage, ob das von G*** mit den Klägern geschlossene Rechtsgeschäft nach innerkirchlichen Vorschriften, wenn es vom Provinzial abgeschlossen worden wäre, der Zustimmung der Konsultoren oder des Provinzfinanzrates des Ordens bedurft hätte, für die Entscheidung dieses Rechtsstreites ihre Bedeutung. Die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes in der Auslegung der Provinzstatuten der Beklagten erscheine aber durchaus fundiert. Gemäß c.534 sechster Satz CIC 1917 könne der zuständige Obere seine Erlaubnis zu einer Veräußerung im Sinne der cc.1530, 1533 CIC 1917 nur mit Zustimmung seines Beirates geben. Diese Bestimmung sei so zu verstehen, daß der Ordensobere nur in den von der Konstitution erwähnten Fällen sich an seinen Beirat wenden müsse, was für gewöhnlich bei unbedeutenden Dingen nicht verlangt werde. Dies bedeute, daß die Frage nach der Genehmigungspflicht eines vom Ordensoberen abgeschlossenen Rechtsgeschäftes durch seinen Beirat im Sinne des c.534 sechster Satz CIC 1917 an Hand der Bestimmungen der Konstitution des betreffenden Ordens gelöst werden müsse. Wenn das Erstgericht in Auslegung der Punkte 35 und 39 der Provinzstatuten der

Beklagten zu dem Ergebnis komme, daß das Rechtsgeschäft über die den Klägern eingeräumten Rechte unter die in den zitierten Statuten aufgezählten genehmigungspflichtigen Rechtsakte nicht subsumiert werden könne, dann habe diese rechtliche Beurteilung einiges Gewicht für sich, weil sich die Auslegung der Einräumung eines Bestandvertrages mit einem Weitergaberecht als "Ausgabe der Häuser" jedenfalls am äußersten Rand, wenn nicht bereits jenseits des die Grenze jeder Auslegung bildenden äußersten Wortsinnes des Begriffes "Ausgaben" befindet.

Mit ihrer erst in der Berufung aufgestellten Behauptung, daß das von G*** mit den Klägern geschlossene Rechtsgeschäft die Romgrenze übersteige, verstöße die Beklagte gegen das Neuerungsverbot. Im übrigen würde auch ein Überschreiten der Romgrenze nichts an der Wirksamkeit eines vom zuständigen Ordensoberen geschlossenen nicht unter die seine Handlungsfähigkeit beschränkende Bestimmung des zweiten Satzes des zweiten Absatzes des Art.XIII § 2 Konkordat 1933 fallenden Rechtsgeschäftes für den staatlichen Bereich ändern. Soweit sich die Berufung mit der Frage auseinandersetzt, ob der Salvatorianerprovinzial wirksam Anscheinsvollmacht erteilen konnte und sie auch erteilt habe, erübrige sich ein Eingehen auf diese Ausführungen, weil nach den vom Berufungsgericht getroffenen ergänzenden Feststellungen die vom Provinzial dem G*** erteilte Vollmacht dem die Verhandlungen auf der Klägerseite führenden Erstkläger nicht schlüssig, sondern ausdrücklich kundgetan worden sei. Daß der Ordensobere für ein Rechtsgeschäft, das er ohne Erforderlichkeit der Zustimmung der Konsultoren und des Provinzfinanzrates, ja selbst des Heiligen Stuhles, für den staatlichen Bereich wirksam selbst abschließen konnte, ebenso wirksam Vollmacht erteilten konnte, bedürfe keiner Erörterung. Habe der Provinzial als Alleinabschlußberechtigter dem Erstkläger erklärt, er solle zum Hausverwalter gehen, der mache die Verträge, und ihn dabei an G*** verwiesen, dann habe er dem Erstkläger kundgetan, daß er G*** eine Verwaltung anvertraut und damit nach § 1029 ABGB die Macht eingeräumt habe, alles zu tun, was die Verwaltung selbst erfordere und was gewöhnlich damit verbunden sei. Vertretungsmacht entstehe nämlich dadurch, daß der Vertretene dem Dritten kundtue, daß er Vollmacht erteilt habe. Diese Kundgabe sei durch den Provinzial als Vertretenen nicht stillschweigend, sondern ausdrücklich erfolgt, wobei dem Erstkläger gegenüber auch der Umfang der kundgetanen Bevollmächtigung durch die Bezeichnung G*** als Hausverwalter ausdrücklich erklärt worden sei, ohne daß es von Belang sei, ob der Provinzial G*** intern eine Vollmacht mit dem Umfang, wie sie einem Hausverwalter gewöhnlich zukomme, überhaupt erteilt habe, weil es für den Dritten lediglich auf den Inhalt der Kundgabe ankomme, interne Beschränkungen ihm gegenüber aber wirkungslos seien. Daß aber die Vollmacht als Hausverwalter nicht nur zum Abschluß und zur Aufkündigung von Mietverträgen, sondern auch zur Einräumung des Rechtes der Übertragung der Mietrechte als Gegenleistung für eine Ablöse berechtige, entsprechen ständiger Rechtsprechung.

Da der - zumindest nach staatlichem Recht - zum Abschluß der von den Klägern behaupteten Vereinbarungen berechtigte Ordensobere G*** den Klägern gegenüber zum Abschluß der getroffenen Vereinbarungen wirksam bevollmächtigt habe, müsse die Beklagte diese Vereinbarungen gegen sich gelten lassen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision der Beklagten. Sie bekämpft sie aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, der "unrichtigen bzw. unvollständigen Tatsachenfeststellung (§ 503 Abs.1 Z 3 ZPO)" und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Die Kläger beantragen, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der Aktenwidrigkeit liegen nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs.3 ZPO). Ein Revisionsgrund der "unrichtigen Tatsachenfeststellung" ist dem Gesetz fremd; die Richtigkeit der Beweiswürdigung der Vorinstanzen ist im Revisionsverfahren nicht mehr überprüfbar. Die Behauptung des Fehlens entscheidungswesentlicher Tatsachenfeststellungen ist dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung zuzuordnen. Auch der Rechtsrüge der Beklagten kommt keine Berechtigung zu. Der von den Vorinstanzen festgestellte Sachverhalt ermöglicht eine erschöpfende rechtliche Beurteilung. Die Vorinstanzen haben aus folgenden Gründen dem Klagebegehren mit Recht stattgegeben:

Ein gemäß Art.XIII § 2 Abs.1 Konkordat 1933 zum Abschluß von Rechtsgeschäften Vertretungsbefugter kann sich nach staatlichem wie nach kirchlichem Recht dabei eines Stellvertreters bedienen. Dieser kann allerdings nur so weit bevollmächtigt werden, als die Rechtsmacht des vertretungsbefugten Vollmachtgebers selbst reicht. Hat das

vertretungsbefugte Organ der vertretenen juristischen Person selbst eine Lage geschaffen, die den Anschein erweckt, die Vollmacht decke die Erklärung des Stellvertreters, dann ist das Vertrauen des gutgläubigen Dritten in den äußeren Sachverhalt zu schützen und das Rechtsgeschäft formal dem Rechtsträger zuzurechnen, gleichgültig, ob die Vollmacht im Innenverhältnis dafür überhaupt oder auch nur teilweise nicht ausreicht (siehe dazu Gampl, Veräußerung und Belastung von Kirchenvermögen, JBl.1985,705 ff, insbesondere 717). Davon ausgehend ist die zentrale Frage dieses Rechtsstreites zunächst die, ob der Provinzial der Beklagten im Zeitpunkt des Abschlusses der hier strittigen Vereinbarung ohne weitere Voraussetzungen befugt war, für sich allein die Beklagte zu vertreten, ob er also durch sein Handeln allein die Beklagte wirksam verpflichten konnte.

Gemäß Art.XIII § 2 Konkordat 1933 gilt bei Orden und Kongregationen für den staatlichen Bereich bei Abschluß von Rechtsgeschäften der Lokalobere als der berufene Vertreter (Abs.1). Die Gebarung mit dem kirchlichen Vermögen findet unter Aufsicht und Kontrolle der zuständigen kirchlichen Behörden oder Ordensoberen statt. Ohne deren Zustimmung kann solches Vermögen weder veräußert noch belastet werden (Abs.2).

Selbst wenn man der von Gampl aaO abgelehnten Ansicht Schnizers (in Schuldrechtliche Verträge der katholischen Kirche in Österreich, 181) folgt, daß die Bestimmung des ersten Satzes des Art.XIII § 2 Konkordat 1933, daß nämlich das Vermögen der kirchlichen Rechtssubjekte durch die nach dem kanonischen Recht berufenen Organe verwaltet und vertreten wird, als generelle Rezeption der kirchlichen Vorschriften über die Befugnisse der kirchlichen Vermögensverwalter, als kurzgefaßte Übernahme der Vorschriften über die kirchliche Vermögensverwaltung, zu betrachten ist, wäre daraus zu Gunsten der Beklagten nur dann etwas abzuleiten, wenn nach den zur Zeit des Vertragsabschlusses (1975) in Geltung gestandenen kirchenrechtlichen Vorschriften des CIC 1917 der Provinzial der Beklagten für sich allein nicht berechtigt gewesen wäre, die hier in Frage stehende Vereinbarung abzuschließen.

Dies trifft aber nicht zu.

Es handelt sich um eine als Nebenabrede eines Mietvertrages über ein Geschäftslokal getroffene Vereinbarung, nach der den Mieter das Recht eingeräumt wurde, den Bestandgegenstand zu gleichen Bedingungen an einen Dritten weiterzugeben. Daß diese Vereinbarung nicht im schriftlichen Mietvertrag (Beilage A), sondern auf einem gesonderten Blatt (Beilage B) festgehalten wurde, ändert nichts an der zeitlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Einheit des Vertrages. Während die Beklagte gegen die Gültigkeit des Mietvertrages an sich keinen Einwand erhebt und sich an diesen Vertrag gebunden erachtet, obwohl auch hinsichtlich dieses Vertrages keinerlei Zustimmung anderer kirchlicher Organe eingeholt wurde, versucht sie darzutun, daß ihr Provinzial allein zum Abschluß der Nebenabrede über die Berechtigung der Mieter zur Weitergabe des Bestandgegenstandes nach kirchenrechtlichen Vorschriften nicht berechtigt gewesen sei.

Zieht man den aus den Bestimmungen der cc.1530, 1533 CIC 1917 abzuleitenden weiten Alienationsbegriff des Kirchenrechtes in Betracht (siehe dazu Schnizer aaO 96 ff), dann kann es keinem Zweifel unterliegen, daß auch der Abschluß eines den mietengesetzlichen Bestimmungen des Jahres 1975 unterliegenden Bestandvertrages (siehe dazu Schnizer aaO 137) ebenso dem kirchenrechtlichen Alienationsbegriff zu unterstellen ist wie die im Rahmen eines solchen Mietvertrages dem Mieter eingeräumte Befugnis zur Weitergabe des Bestandobjektes. Gerade letzteres wird aus der Überlegung deutlich, daß das den Klägern eingeräumte Weitergaberecht die Beklagte daran hindert, im Falle einer möglichen Neuvermietung einen wesentlich höheren Mietzins zu erzielen.

Wie sich aus c.534 CIC 1917 ergibt, können Ordensobere Alienationen oberhalb der Romgrenze nicht bewilligen. Ein derartiger Fall liegt hier aber nicht vor. Die im c.1532 CIC 1917 normierte Romgrenze betrifft die Veräußerung von Kirchenvermögen, während im c.1541 CIC 1917 für die Vermietung von Kirchenvermögen eine andere Romgrenze festgesetzt wurde. Die Beklagte bestreitet aber die Rechtswirksamkeit des mit den Klägern geschlossenen Mietvertrages gar nicht und hat im übrigen auch im Verfahren erster Instanz nie behauptet, daß die tatsächlichen Voraussetzungen für die Notwendigkeit der Zustimmung des Heiligen Stuhles für das abgeschlossene Rechtsgeschäft vorgelegen wäre bzw. daß eine solche erforderliche Zustimmung nicht erteilt worden wäre. Ihr diesbezügliches Vorbringen in der Revision verstößt daher gegen das Neuerungsverbot.

Ist aber davon auszugehen, daß es sich um eine Alienation unterhalb der Romgrenze handelte, dann war im Sinne des c 534 CIC 1917 der Provinzial der Beklagten zum Abschluß des Vertrages mit Zustimmung seines Beirates berechtigt. Diese Bestimmung ist so zu verstehen, daß sich der Ordensobere nur in den von der Konstitution erwähnten Fällen an seinen Beirat wenden muß (Jone CIC 456).

Nach Punkt 35 lit.e der Provinzstatuten der Beklagten haben die beiden Konsultoren entscheidende Stimme bei der Veräußerung wertvoller Güter, beim Ver- oder Entleihen bedeutender Geldbeträge, bei Belastung von Gütern mit Hypotheken und bei Genehmigung von Ausgaben der Häuser zwischen S 50.000,-- und S 100.000,--. Dabei sind die Bestimmungen des Kirchenrechtes und der kirchlichen Behörde genau zu beachten. Nach Punkt 39 der Provinzstatuten ist bei Ausgaben über S 100.000,-- immer ein Gutachten des Provinzfinanzrates einzuholen. Eine weitere Beschränkung der Vertretungsbefugnis des Provinzials ist den Provinzstatuten der Beklagten nicht zu entnehmen und wird von ihr auch nicht behauptet. Jeder Versuch einer extensiven Auslegung dieser statutarischen Vorschriften muß - unabhängig von der Meinung der Beklagten über ihre Bedeutung - seine Grenze dort finden, wo der äußerste Wortsinn dieser Bestimmungen eine solche Auslegung nicht mehr deckt. Die Vermietung eines - im Rahmen der ordentlichen Verwaltung bereits früher vermieteten - Geschäftslokales mit der Nebenabrede eines Weitergaberechtes der Mieter läßt sich ohne völliges Absehen vom Wortsinn keinem der in den Provinzstatuten der Beklagten normierten Tatbestände unterstellen, die die Zustimmung der Konsultoren bzw. die Einholung eines Gutachtens des Provinzfinanzrates als Voraussetzung der Berechtigung des Provinzials zum Abschluß eines Vertrages anordnen.

Daraus ergibt sich, daß nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebenden kirchenrechtlichen Bestimmungen der Provinzial der Beklagten ohne jede Einschränkung seiner Handlungsfähigkeit zum Abschluß des hier in Frage stehenden Vertrages mit den Klägern befugt war. Es erübrigts sich daher ein Eingehen auf die Frage, ob nicht im Hinblick auf die Regelungen im Art.XIII § 2 Konkordat 1933 das Unterbleiben in den Provinzstatuten der Beklagten vorgesehener Zustimmungen zu einer Vertretungshandlung des Provinzials für den staatlichen Bereich überhaupt bedeutungslos wäre (siehe dazu Gampl aaO).

Wenn unter diesen Umständen der Provinzial der Beklagten dem bei ihm wegen des Abschlusses eines Mietvertrages vorschenden Erstkläger sinngemäß zu verstehen gab, er habe mit solchen Dingen nichts zu tun, er möge sich an den Hausverwalter G*** wenden, der die Mietverträge mache, dann liegt darin jedenfalls ein solches Verhalten des vertretungsbefugten Organes der Beklagten, aus dem die Kläger von ihrem Erkenntnishorizont aus schließen mußten, daß G*** zum Abschluß des von ihnen angestrebten Mietvertrages namens der Beklagten berechtigt sei. Nach ständiger Rechtsprechung fällt im Sinne des § 1029 ABGB der Abschluß von Bestandverträgen unter gewöhnlichen Bedingungen, wozu auch noch die Einräumung des Rechtes der Übertragung der Mietrechte als Gegenleistung für eine Ablöse gehört, in den Rahmen einer normalen Hausverwaltervollmacht (vgl. MietSlg.7853, 20.091, 28.099 ua.). Im vorliegenden Fall ist noch zusätzlich darauf hinzuweisen, daß den Klägern ein Weitergaberecht bloß unter ausdrücklicher und weitgehender Berücksichtigung der Interessen der Beklagten eingeräumt wurde. Nach den Regeln der Anscheinsvollmacht (siehe dazu Welser in JBl.1979,8 ff; Strasser in Rummel, ABGB, Rdz.49 zu § 1002) wurde unter diesen Umständen die Beklagte durch das in ihrem Namen von G*** mit den Klägern geschlossene Rechtsgeschäft berechtigt und verpflichtet. Das Feststellungsinteresse der Kläger ist unbestritten. Die Vorinstanzen haben unter diesen Umständen mit Recht dem Klagebegehren stattgegeben; der Revision der Beklagten mußte daher ein Erfolg versagt bleiben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E08049

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0080OB00643.85.0403.000

Dokumentnummer

JJT_19860403_OGH0002_0080OB00643_8500000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at